

DHUISY

Plan Local d'Urbanisme

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Document approuvé par délibération du conseil municipal le :



SOMMAIRE



PREAMBULE REGLEMENTAIRE	p. 5
LE PROJET COMMUNAL	p. 6
LES GRANDS AXES STRUCTURANTS	p. 8
<i>AXE 1 / Un développement urbain et démographique mesurés</i>	<i>p. 9</i>
<i>AXE 2 / Une volonté de préservation des espaces naturels et bâti en cohérence avec un développement durable</i>	<i>p. 12</i>
<i>AXE 3 / Un développement économique passant par le maintien de l'agriculture et le développement de la zone d'activité des « Effaneaux »</i>	<i>p. 15</i>
LES OBJECTIFS DE MODERATION DE CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN	p. 18



PREAMBULE REGLEMENTAIRE



Article L151-5 du code de l'urbanisme

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

Le PADD :

- est un document simple accessible à tous les citoyens,
- permet un débat clair au Conseil Municipal,
- n'est pas opposable au tiers, cependant ses orientations doivent trouver une traduction réglementaire dans le règlement écrit et/ou graphique.

LE PROJET COMMUNAL



Une ambition démographique en lien avec les évolutions récentes

Prévision démographique

- La population communale atteint les 295 habitants au recensement de l'INSEE en 2014. L'évolution importante depuis 2009 (+25 habitants) traduit une variation annuelle moyenne de +1,8%. Néanmoins, les élus privilégient un scénario d'évolution démographique qui se base sur une variation annuelle moyenne moins importante de +1,4% et correspondant plus à celle enregistrée sur la période de référence 1999/2014 (+1,3%). Dans cette hypothèse, la commune compterait 75 habitants de plus en 2030 ce qui porterait sa population totale à 368 habitants.

Besoin en logement

- En prenant en compte...
 - une baisse du nombre de personnes par foyer (2,4 personnes par foyer d'ici 2030 contre 2,55 en 2014),
 - un retour de la vacance autour des 5% du parc total de logement,
 - un potentiel de réhabilitation estimé à 7 logements minimum,
 - une baisse du marché des résidences secondaires portant leur nombre à 8 sur la commune,
 - une rétention foncière limitée à 20% dans les dents creuses malgré les récentes observations effectuées sur le territoire,

...la commune devra envisager 39 résidences principales de plus qu'en 2014.



La volonté communale

- DHUISY dispose d'un patrimoine bâti et paysager important et bénéficie d'un cachet rural marqueur de son identité. Les élus souhaitent conserver cet environnement spécifique que ce soit dans la partie urbaine ou dans la partie naturelle. La mise en valeur du bâti existant, la mobilisation des dents creuses et la conservation des espaces boisés sont autant d'enjeux importants auxquels il conviendra de répondre pour mener à bien cette volonté.
- Les élus souhaitent limiter l'étalement urbain sur leur territoire. Ils envisagent une augmentation progressive et douce de la population. La banalisation du bâti doit pouvoir être évitée et l'étalement urbain maîtriser. En proposant par ailleurs une seule zone à urbaniser à usage d'habitat de taille limitée, l'objectif affiché est de modérer la consommation de l'espace tout en assurant un renouvellement de la population.
- Le projet de développement souhaité vise également l'implantation d'activités économiques sur la commune. Les élus, tout en souhaitant l'installation d'artisans ou de commerçants dans l'espace bâti, affichent un soutien à la réalisation de la zone d'activité des « Effaneaux » portée par l'intercommunalité et le SCOT.
- Enfin, l'activité agricole, composante essentielle de la commune, doit être mise en avant et traitée concomitamment avec la problématique économique.

LES GRANDS AXES STRUCTURANTS



- **AXE 1** / Un développement urbain et démographique mesuré.
- **AXE 2** / Une volonté de préservation des espaces naturels et bâtis en cohérence avec un développement durable.
- **AXE 3** / Un développement économique passant par le maintien de l'agriculture et le développement de la zone d'activité des « Effaneaux ».

AXE 1 / Un développement urbain et démographique mesuré



- Les élus souhaitent une évolution modérée de l'urbanisation et de la démographie en limitant notamment l'étalement urbain en cohérence avec la définition même d'un village. Le comblement des dents creuses est privilégié et les équipements en place devront permettre d'absorber la nouvelle population attendue. Par conséquent, la surface proposée en zone à urbaniser liée à l'habitat sera limitée. Cette zone AU sera au contact des espaces déjà bâtis et permettra d'épaissir l'enveloppe urbaine actuelle.
- Cette maîtrise affichée du développement s'explique par une volonté de conserver la configuration villageoise actuelle. Le caractère rural de DHUISY repose sur un cœur de village calme, un hameau important (Chambardy), un patrimoine bâti traditionnel et des équipements adaptés, entourés d'une enveloppe naturelle de qualité. Ainsi, l'émergence de constructions banalisées insérées de manière insuffisante dans le paysage doit pouvoir être limitée en veillant à une prise en compte de l'architecture locale dans les futurs projets.
- Constat : DHUISY bénéficie d'un cœur de village agréable et non saturé. Le développement doit être proposé de manière mesurée au contact ou à l'intérieur de l'espace bâti.
 - *Action 1.1 : Limiter les zones de développement liées à l'habitat*
 - *Action 1.2 : Favoriser la densification du tissu urbain actuel par comblement des interstices.*
 - *Action 1.3 : Interdire le mitage rural.*

AXE 1 / Un développement urbain et démographique mesuré



- Constat : Le village est caractérisé par une image rurale. Le patrimoine, aussi bien naturel qu'anthropique, doit pouvoir être préservé.
 - Action 1.4 : Limiter l'émergence de constructions standardisées véhiculant une image neutre.
 - Action 1.5 : Préserver les ressources foncières du territoire.
 - Action 1.6 : Développer les espaces de vie sociale notamment par le développement des cheminements doux.

- Constat : L'évolution démographique récente est à la fois linéaire et mesurée.
 - Action 1.7 : Préserver un rythme modéré en limitant les zones de développement.
 - Action 1.8 : Maintenir une évolution mesurée facilitant l'intégration des nouveaux habitants.

- Constat : Les équipements en place doivent permettre, en les maintenant ou en les améliorant, d'accueillir la population visée.
 - Action 1.9 : S'appuyer sur les disponibilités offertes par la station d'épuration.
 - Action 1.10 : Conforter les équipements tels que la salle polyvalente, l'école et les installations sportives et/ou de loisirs.
 - Action 1.11 : Aménager une bâche incendie aux Hablets et à l'Est de Chambardy.

AXE 1 / Un développement urbain et démographique mesuré



-  Limiter les zones de développement axées sur l'habitat
-  Favoriser la densification du tissu urbain actuel par comblement des interstices
-  Limiter l'émergence de constructions standardisées véhiculant une image neutre
-  S'appuyer sur les équipements existants
-  Aménager des bâches incendie

AXE 2 / Une volonté de préservation des espaces naturels et bâtis en cohérence avec un développement durable



- DHUISY est une commune jouissant d'un cadre naturel remarquable caractérisé par la présence de ZNIEFF ou de zone Natura 2000. La volonté des élus est de préserver ces espaces autant que possible en l'état actuel. Ainsi, le développement de la zone bâtie devra se faire en cohérence avec cette volonté et devra respecter au mieux les richesses et la diversité naturelle du territoire (cours d'eau, zones humides, boisements, etc.).
- La volonté communale est de valoriser les éléments patrimoniaux. Pour que le village conserve une cohérence architecturale, les nouvelles constructions devront s'intégrer de manière harmonieuse au bâti existant et plus globalement dans l'environnement immédiat. Les aménagements envisagés devront prendre en compte cette volonté. La mise en valeur, voire le développement du réseau de cheminement doux, doit pouvoir participer à cet objectif.
- Constat : La commune dispose d'un caractère rural fort, consolidé par une richesse des entités naturelles.
 - *Action 2.1 : Préserver les espaces naturels.*
 - *Action 2.2 : Protéger les espaces boisés.*
 - *Action 2.3 : Maintenir la coupure entre les deux entités villageoises du bourg et de CHAMBARDY.*
 - *Action 2.4 : Préserver les cortèges majeurs des cours d'eau et les zones humides.*

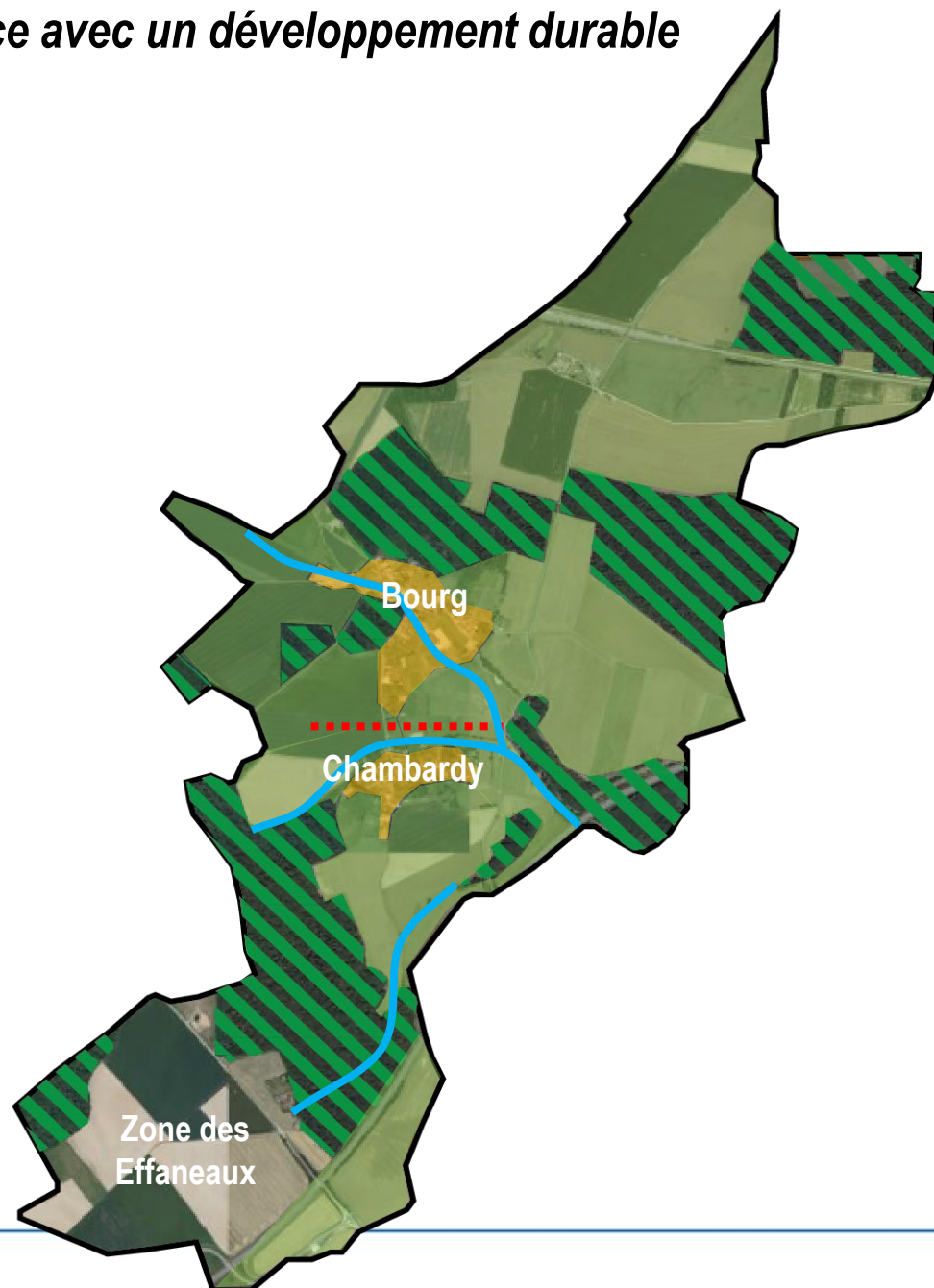
AXE 2 / Une volonté de préservation des espaces naturels et bâtis en cohérence avec un développement durable



- Constat : Le patrimoine bâti est un marqueur important du territoire. Il est le garant de l'identité rurale de la commune.
 - *Action 2.5 : Protéger l'organisation urbaine de la commune.*
 - *Action 2.6 : Favoriser une implantation harmonieuse des nouvelles constructions.*
 - *Action 2.7 : Mettre en place une protection pour les éléments remarquables du paysage urbain.*

- Constat : Les élus souhaitent développer leur territoire à l'aune des principes de développement durable.
 - *Action 2.8 : Encourager les dispositions écologiques.*
 - *Action 2.9 : Créer des aménagements qui valorisent les aménités naturelles.*
 - *Action 2.10 : S'appuyer sur les réseaux d'énergie en place.*
 - *Action 2.11 : Encourager la montée en débit des communications numériques.*

AXE 2 / Une volonté de préservation des espaces naturels et bâtis en cohérence avec un développement durable



-  Préserver et valoriser l'espace bâti.
-  Réglementer l'implantation des futurs bâtiments.
-  Préserver les espaces agricoles, interdire les constructions dans les zones naturelles.
-  Protéger les espaces boisés.
-  Maintenir la coupure d'urbanisation entre les deux entités urbaines.
-  Préserver les cortèges majeurs des cours d'eau

AXE 3 / Un développement économique passant par le maintien de l'agriculture et le développement de la zone d'activité des « Effaneaux »



- La majeure partie du territoire est occupée par des terres agricoles. Elles participent à la définition même de l'identité communale. Les élus souhaitent garantir le maintien de cette activité et de ce marqueur local tout en l'inscrivant dans une réflexion plus globale. L'objectif affiché est de maintenir une agriculture à l'échelle de la commune.
- Quant à l'objectif démographique, il doit pouvoir être regardé par le prisme du développement économique. Le projet de développement de la zone d'activité des Effaneaux, porté par l'intercommunalité et le SCOT, doit permettre également de garantir le développement démographique communal. L'emplacement de cette zone d'activité permet une efficience en matière de transport à quelques encablures de l'autoroute A4. La réhabilitation du site « des écoliers » situé à proximité immédiate doit permettre de compléter et d'accompagner ce développement économique d'importance communautaire.
- Par ailleurs, les élus tablent sur cette augmentation mesurée de la population pour envisager :
 - la création de services ou de commerces de proximité,
 - la montée en puissance des communications numériques (sans pour autant les garantir),
 - le maintien ou le renforcement des activités de loisirs.

AXE 3 / Un développement économique passant par le maintien de l'agriculture et le développement de la zone d'activité des « Effaneaux »



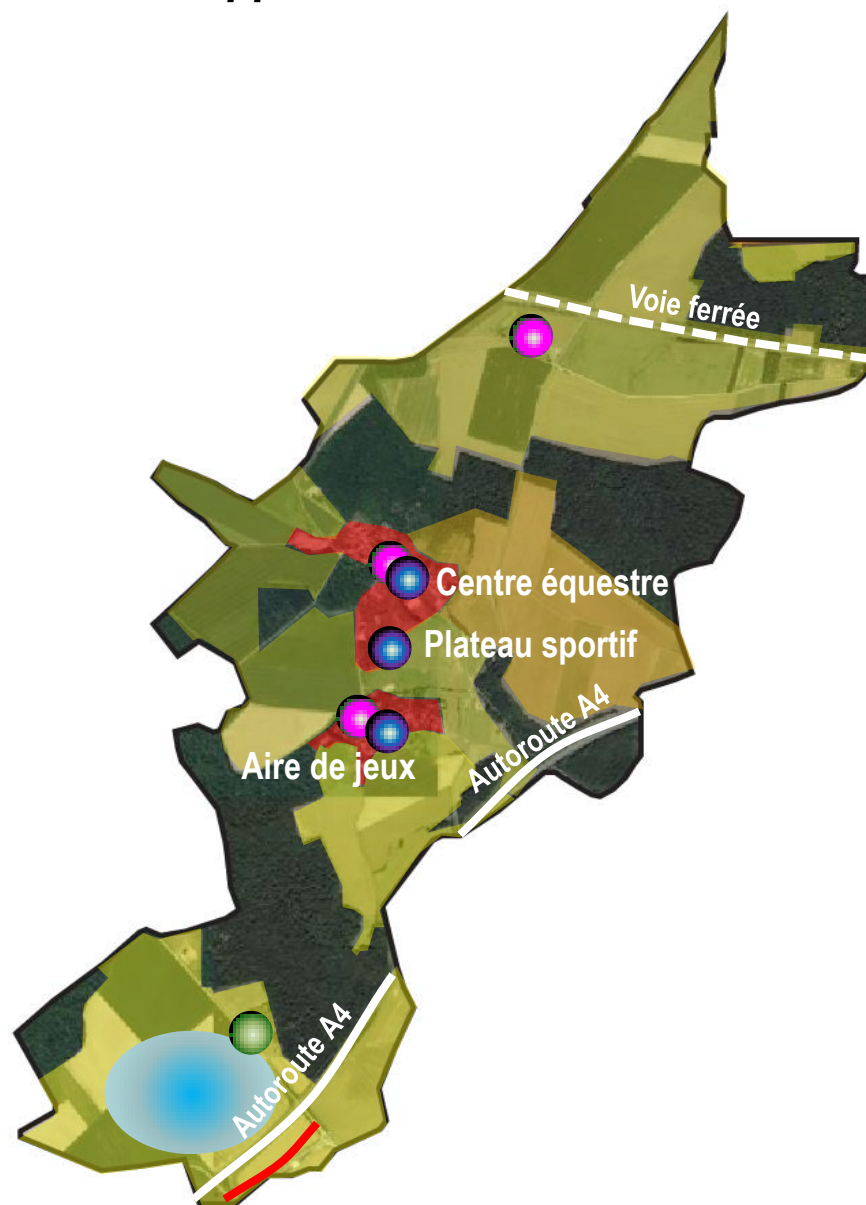
- Constat : Le milieu agricole est une composante majeure du territoire communal.
 - Action 3.1 : Permettre le maintien des activités agricoles.
 - Action 3.2 : Limiter la consommation des terres agricoles en dehors de la zone d'activité économique (ZAE) des Effaneaux.
 - Action 3.3 : Intégrer les possibilités d'évolution des bâtiments présents dans l'espace agricole.

- Constat : L'espace bâti actuel ne bénéficie pas ou peu d'offres de commerces ou de services de proximité.
 - Action 3.4 : Permettre le développement de commerces et de services de proximité.

- Constat : Les activités de loisirs présentes sur le territoire permettent une animation importante du village.
 - Action 3.5 : Renforcer la place du centre équestre dans l'animation communale.
 - Action 3.6 : S'appuyer sur les équipements communaux déjà présents (plateau sportif, aire de jeux...).

- Constat : Le développement de la ZAE des Effaneaux doit permettre d'améliorer l'offre économique et l'emploi du Pays de l'Ourcq.
 - Action 3.7 : Permettre le développement de la ZAE située à proximité de l'échangeur d'autoroute.
 - Action 3.8 : Accompagner le développement des Effaneaux par la réhabilitation du site « les écoliers » à travers des activités économiques complémentaires de celles qui seront aménagées sur la ZAE.

AXE 3 / Un développement économique passant par le maintien de l'agriculture et le développement de la zone d'activité des « Effaneaux »



-  Maintenir une activité agricole raisonnée.
-  Conserver les exploitations.
-  Maintien des sites de loisirs
-  Permettre le développement d'un commerce de proximité.
-  Mise en place de la zone d'activité des Effaneaux
-  Réhabilitation du site « les écoliers »
-  Echangeur autoroutier

LES OBJECTIFS DE MODERATION DE CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN



Afin de répondre aux exigences en matière de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, les élus se fixent les objectifs suivants :

- Instaurer une meilleure densité dans les opérations à destination d'habitat pour limiter la consommation foncière.
- Favoriser le renouvellement urbain en incitant réglementairement aux réhabilitations de l'existant.
- Revenir à une vacance structurelle (entre 5 et 7% du parc de logements).
- Limiter l'étalement urbain linéaire au profit d'une densification et d'un aménagement des franges urbaines à proximité immédiate du bâti et reliées à l'existant.

Il convient de mettre en œuvre une consommation foncière adaptée aux objectifs démographiques communaux en favorisant la densité des constructions. A ce titre, la commune souhaite poursuivre une tendance en terme de densité intra-urbaine, en offrant un cadre réglementaire favorable à la densification des zones urbaines et à urbaniser et à la libération des dents creuses.

- Une densité de 14 logements à l'hectare sera imposée dans les futures zones de développement liées à l'habitat.
- Une consommation liée à un besoin communal, circonscrite au niveau du bourg, et estimée à 0,33 ha (zone AU) contre 0,52 sur la période 2006-2016 soit 37% de modération de la consommation de l'espace.
- **Une consommation liée à un besoin intercommunal au titre de l'activité économique, mutualisée avec les communes membres de la communauté de communes (la ZAE des Effaneaux).**





www.toposweb.com
mail@toposweb.com

une société



GRUPPO TOPICA ENGINEERING

